Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Construction neuve - première occupation ! Élégante maison individuelle avec appartement indépendant !

CODE DU BIEN: 25133836



PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 420 m^2

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25133836
Surface habitable	ca. 229 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.06.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.4 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

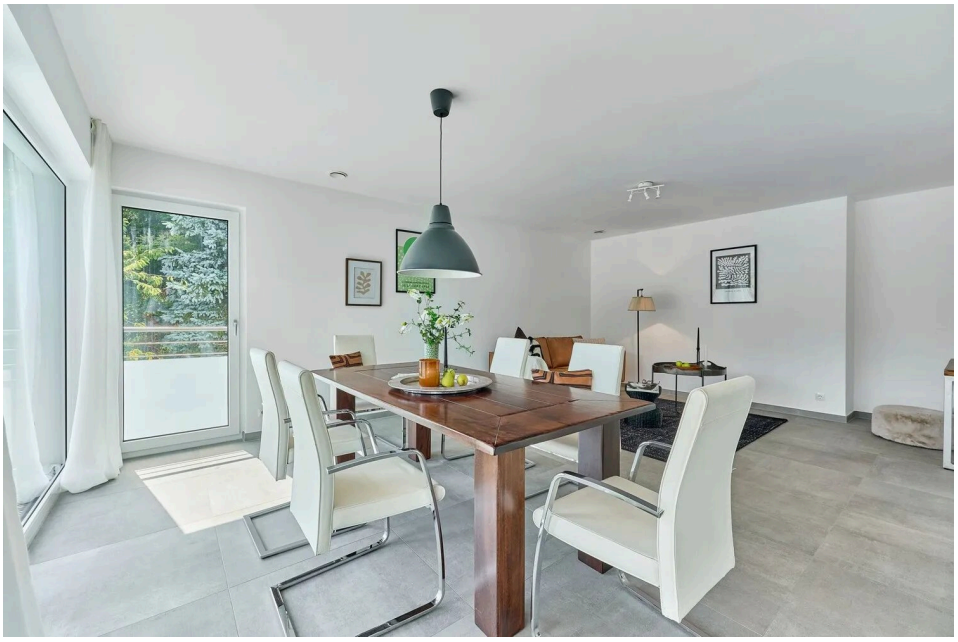
La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

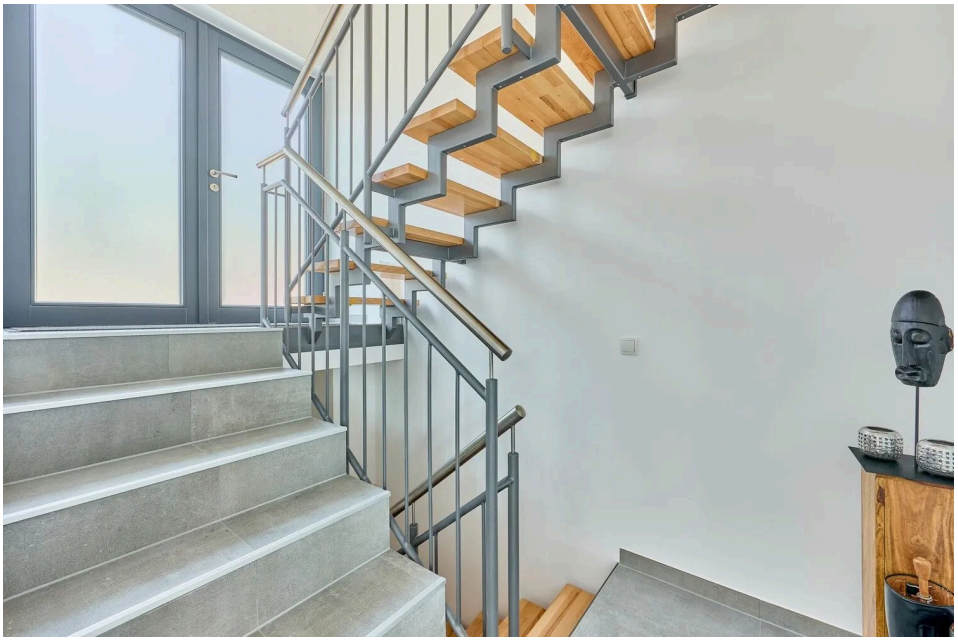
La propriété

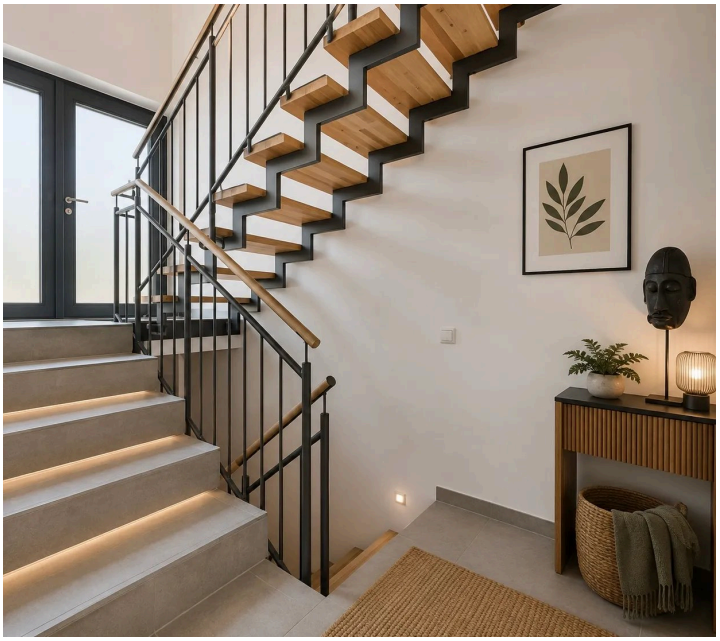




CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété

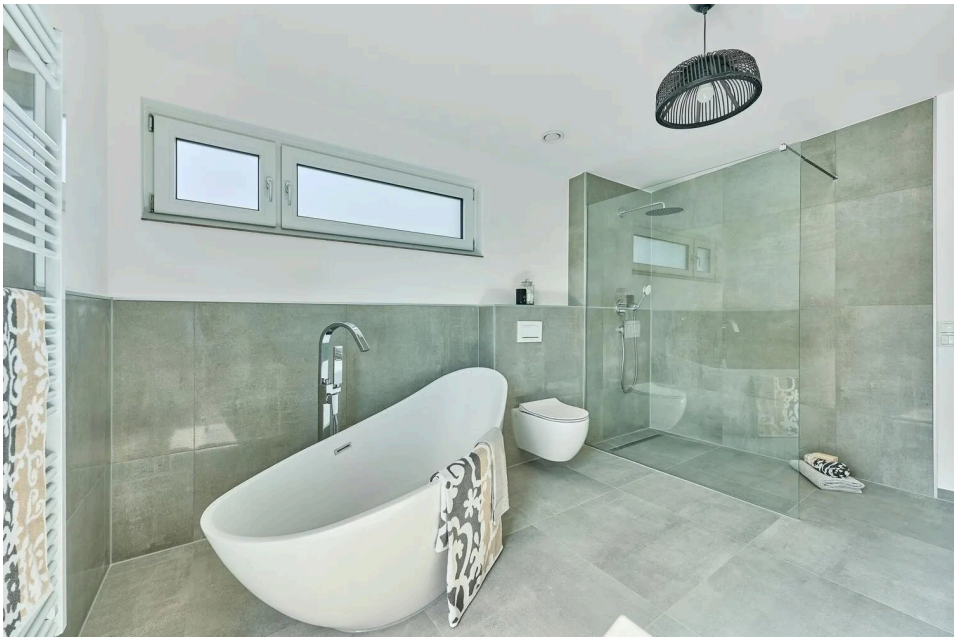




CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Une première impression

Ce projet de construction neuve impressionnant allie l'architecture Bauhaus intemporelle à un design moderne, offrant tout le confort souhaité sur environ 220 m² habitables. Cette maison élégante et remarquable est située sur un terrain d'environ 450 m² dans le quartier de Kirschhausen. Son plan ouvert crée un espace de vie baigné de lumière et offre une grande flexibilité d'aménagement. Son atout majeur est l'appartement intégré, accessible par l'escalier principal ou une entrée extérieure. Idéal pour accueillir des invités, de la famille, aménager un bureau à domicile ou générer un revenu supplémentaire. Les terrasses spacieuses et agréables invitent à la détente en plein air, parfaites pour des soirées conviviales ou des moments de calme. Construite selon la norme KfW 40, la maison garantit une excellente performance énergétique et réduit vos coûts à long terme. Des matériaux de haute qualité, des lignes épurées et une architecture innovante confèrent à cette maison un caractère unique. Ici, modernité et confort se conjuguent harmonieusement : l'endroit idéal pour vivre pleinement votre style de vie !

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Détails des commodités

Niedrigenergiehausstandard „KfW 40“*
Massivhaus, alle Wände in KSL gemauert mit 16 cm Vollwärmeschutz*
Betondach mit Dammung und Dachfolie*
Großzüge Balkone und Terrassen in jedem Geschoss (Möglichkeit einer Wendeltreppe vom Erdgeschossbalkon zu Terrasse Gartengeschoss)*
Balkongeländer Glas-Edelstahl*
Balkonbelag Feinsteinzeugplatten 60/60 auf Stelzlager*
Großzügige 3-fach verglaste Kunststofffenster, 0,6 Verglasung, Rahmen außen in anthrazit*
Elektr. Rolläden anthrazit im Gartengeschoss, elektr. Jalousien anthrazit im Erd- und Obergeschoss*
Alle Räume gefliest in 75/75 Fliesen*
Bad im Obergeschoss mit großer begehbarer Dusche und freistehende Badewanne*
Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung*
Wärmepumpe Vaillant mit Fußbodenheizung*
Großer Abstell- Technikraum, sehr hoch, mit der Möglichkeit einer Zwischendecke einzuziehen*
Drei frostsichere Außenzapfhähne*
Parkdeck, mit Möglichkeit in Absprache mit Nachbar zur transparenter Überdachung*
Innentreppe mit massiven Holzstufen in Buche mit Edelstahlhandlauf*
Hebepumpe im Technikraum für die Entwässerung im Gartengeschoss*

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Tout sur l'emplacement

Heppenheim-Kirschhausen liegt in einer wunderschönen und ruhigen Gegend im südhessischen Landkreis Bergstraße. Die Ortschaft besticht durch ihre idyllische Lage am Rande des Naturparks Bergstraße-Odenwald, was sie zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.

Die Lage bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Anbindung an die umliegenden Städte. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt von Heppenheim, die mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten zum Verweilen einlädt.

Verkehrstechnisch ist Kirschhausen hervorragend angebunden: Die Autobahnen A5 und A67 sind schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Fahrt nach Frankfurt, Darmstadt oder Heidelberg ermöglicht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie bequem mit Bus und Bahn unterwegs sind.

Für Familien und Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die malerische Landschaft des Odenwaldes führen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag hier besonders komfortabel macht.

Kurz gesagt: Heppenheim-Kirschhausen ist ein begehrter Wohnort, der Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur miteinander verbindet – perfekt für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu wollen.

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 20.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25133836 - 64646 Heppenheim (Bergstraße) / Kirschhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim
Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0
E-Mail: bensheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com